

Civile Ord. Sez. 2 Num. 19579 Anno 2021

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 09/07/2021

ORDINANZA

sul ricorso 23067-2016 proposto da:

PETRI WALTER, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CASSIODORO n. 1/A, presso lo studio dell'avvocato ANNECCHINO STUDIO, rappresentato e difeso dall'avvocato GIULIANO SCARSELLI

- ricorrente -

contro

BRAUN RUDOLPH, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA n. 290, presso lo studio dell'avvocato CARLO PONZANO, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati JACOPO MONACI NALDINI e MARCO COMPORTI

- controricorrente -

nonchè contro

BRAUN JANET LYNN

223/21

- intimata -

avverso la sentenza n. 838/2016 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 23/05/2016;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/02/2021 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 22.10.2004 Braun Rudolph e Janet Lynn evocavano in giudizio la società Ductus S.r.l. ed il suo legale rappresentante Petri Walter innanzi il Tribunale di Firenze, per sentirli condannare al pagamento di € 1.005.000 o della somma diversa, maggiore o minore, conseguente al grave inadempimento al contratto preliminare di compravendita di un immobile sottoscritto il 28.4.2003. Gli attori esponevano, in particolare, che la Ductus S.r.l., promittente venditrice, non aveva consegnato l'immobile, né ultimato la sua ristrutturazione, nel termine pattuito nel preliminare. Si costituivano i convenuti resistendo alla domanda e spiegando domanda riconvenzionale per l'accertamento del grave inadempimento dei promissari acquirenti, che -a detta dei convenuti- non si sarebbero presentati nel luogo e data fissati per la stipula del rogito definitivo di compravendita.

Con sentenza n. 524/2008 il Tribunale, ritenuta la natura non essenziale dei termini previsti nel contratto preliminare, rigettava la domanda principale, accoglieva la riconvenzionale e riconosceva a Ductus S.r.l. il diritto di trattenere la caparra, pari ad € 350.000. Condannava inoltre gli attori alle spese del primo grado di giudizio.

Interponevano appello Braun Rudolph e Janet Lynn e si costituivano in seconde cure Ductus S.r.l. e Petri Walter, resistendo al gravame.

Con la sentenza impugnata, n. 838/2016, la Corte di Appello di Firenze confermava la natura non essenziale dei termini previsti nel preliminare di compravendita, ma ravvisava il grave inadempimento di Ductus S.r.l., nel fatto di non aver fornito ai promissari acquirenti informazioni in merito all'andamento dei lavori da realizzare nell'immobile oggetto del negozio giuridico sottoscritto tra le parti.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Petri Walter, affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso Braun Rudolph, il quale ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

La difesa della parte ricorrente ha depositato, in prossimità dell'adunanza camerale, nota con comunicazione del decesso del Petri.

Braun Janet Lynn, intimata, non ha svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1455 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato il grave inadempimento del promittente venditore, pur avendo confermato la natura non essenziale dei termini previsti dal contratto preliminare di cui è causa, senza considerare che i coniugi Braun erano costantemente informati dell'andamento del progetto di edificazione interessante l'immobile di cui è causa. Nella fattispecie, infatti, le parti avevano compromesso in vendita un immobile allo stato di rudere, con l'impegno del promittente venditore di eseguire tutte le opere necessarie a trasformarlo in una abitazione completa, previa la richiesta e l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi presso le competenti autorità.



Durante i lavori, tuttavia, erano stati emanati dal Comune di Radda in Chianti, dapprima un provvedimento di sospensione, e poi una ordinanza di demolizione. Ductus S.r.l. aveva quindi sanato l'illecito mediante versamento della somma di € 237.989,00, ottenendo ordinanza di sanatoria n. 52 del 13.8.2004, successivamente alla scadenza del termine previsto dal preliminare per il completamento dei lavori (30.5.2004). La società aveva allora comunicato ai promissari acquirenti che i lavori avrebbero potuto essere ultimati in alcuni mesi e, di fronte al rifiuto dei predetti di stipulare, li aveva convocati dinanzi il notaio ed aveva fatto redigere verbale di mancata stipula in data 2.11.2004. Ad avviso del ricorrente, a fronte dei richiamati accadimenti e considerato che in entrambi i gradi del giudizio di merito era stata esclusa la natura perentoria dei termini previsti, per l'ultimazione delle opere e per la stipula, dal contratto preliminare *inter partes*, non poteva essere configurato a carico del promittente venditore un inadempimento grave.

La censura è fondata.

La Corte toscana ha valorizzato il fatto che Ductus S.r.l. non aveva *"... fornito alcun riscontro alle richieste dei promissari acquirenti (o quantomeno non ha fornito la prova di averlo fatto) ed ha risposto solo sei giorni prima della scadenza del termine fissato per la stipulazione del rogito"*. Ha poi evidenziato che *"... lo stesso arch. Pedri lamenta la sostanziale impossibilità di concludere correttamente i lavori di finitura senza la collaborazione dei sigg.ri Braun"*; ma ha ritenuto che *"... nessuna prova è fornita da parte appellata su inadempimenti di questi ultimi alle presunte richieste di indicazioni sul completamento dei lavori"* (cfr. pagg. 7 ed 8 della sentenza impugnata).

Tale motivazione non soddisfa i criteri affermati da questa Corte in tema di valutazione della gravità dell'inadempimento. In merito, va ribadito che *"Lo scioglimento del contratto per inadempimento –salvo che la risoluzione operi di diritto– consegue ad una pronuncia costitutiva, che presuppone da parte del giudice la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento stesso, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte. Tale valutazione viene operata alla stregua di un duplice criterio, applicandosi in primo luogo un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale; l'indagine va poi completata mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata"* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7083 del 28/03/2006, Rv. 588671; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 22346 del 22/10/2014, Rv. 633068; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1773 del 07/02/2001, Rv. 543714 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1298 del 29/01/2003, Rv. 560103).

La valutazione che il giudice di merito è tenuto a condurre, dunque, non può prescindere dalla verifica della sussistenza di un preciso requisito oggettivo: l'inadempimento deve incidere in modo significativo sul sinallagma contrattuale, alterandone

l'equilibrio in modo apprezzabile. Solo una volta che sia verificata, in concreto, la sussistenza di tale presupposto oggettivo, è possibile procedere all'apprezzamento dei profili soggettivi, estendendo la valutazione al comportamento tenuto dalle parti, in modo da considerare la loro buona o la malafede, la tolleranza dell'inadempimento dell'altra parte, la reciprocità dell'inadempimento e l'eventuale condotta di agevolazione dell'adempimento del contratto tenuta da uno dei paciscenti o da entrambi. L'elemento soggettivo, dunque, si aggiunge alla valutazione oggettiva di partenza, relativa all'idoneità della condotta inadempiente ad incidere in modo apprezzabile sul sinallagma contrattuale, ma non può sostituirsi ad essa: in assenza di una condotta inadempiente in grado di alterare in modo significativo il sinallagma contrattuale, dunque, non è possibile configurare un inadempimento grave, pur in presenza di una condotta non collaborativa osservata da una delle parti del contratto.

Non è d'ostacolo a quanto precede il fatto che, soprattutto a partire dal 2006, questa Corte abbia teorizzato l'esistenza di un principio generale di buona fede o correttezza, in forza del quale i soggetti sono tenuti, nell'ambito dei rapporti della loro vita di relazione, e quindi anche nelle loro relazioni contrattuali, a prescindere dalla mancanza di specifici obblighi positivamente stabiliti, a mantenere un comportamento leale. Principio generale che vale non soltanto come regola di condotta, ma come fonte legale integrativa del contratto, quale regola che vale a determinare il comportamento dovuto in relazione alle concrete circostanze in cui il rapporto si attua, si specifica in obblighi di informazione e di avviso, è volta alla salvaguardia dell'utilità altrui (nei limiti dell'apprezzabile sacrificio della parte tenuta ad osservarla) ed alla cui violazione

conseguono profili di responsabilità, ad esempio in relazione ai falsi affidamenti colposamente ingenerati in uno dei paciscenti (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 28056 del 25/11/2008, Rv. 605685; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 23273 del 27/10/2006, Rv. 593456; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 21250 del 06/08/2008, Rv. 604664; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 22819 del 10/11/2010, Rv. 614831; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10549 del 03/06/2020, Rv. 658016). Il limite invalicabile che questa Corte ha fissato per la configurabilità di un obbligo di informativa, integrativo del sinallagma negoziale, la cui inosservanza possa essere causa di responsabilità contrattuale, è rappresentato dall'assenza di apprezzabile sacrificio della parte (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13345 del 07/06/2006, Rv. 591115; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 10182 del 04/05/2009, Rv. 608010; Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 2057 del 29/01/2018, Rv. 647906); in presenza di un "sacrificio apprezzabile" per i propri interessi, infatti, la parte non è tenuta ad osservare alcun obbligo di informativa o di avviso, non potendosi estendere l'obbligo di buona fede sino al limite di imporre ad un soggetto di agire *contra se*, o di rinunciare a conseguire la piena tutela delle proprie prerogative. Il criterio della cd. buona fede integrativa, infatti, è stato affermato al precipuo fine di prevenire l'abuso del diritto (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 20106 del 18/09/2009, Rv. 610222), ed in questo senso va inteso il principio per cui "... *l'apprezzamento della slealtà del comportamento della parte che invochi la risoluzione del contratto per inadempimento si ripercuote sulla valutazione della gravità dell'inadempimento stesso, nel caso in cui tale soggetto abusi del suo diritto potendo comunque realizzare il suo interesse senza ricorrere al mezzo estremo dell'ablazione del vincolo*" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13208 del 31/05/2010, Rv. 613381).

La violazione degli obblighi informativi, pertanto, non può costituire l'unico elemento sulla base del quale viene valutata la gravità dell'inadempimento nell'ambito di un contratto di scambio, poiché siddetti obblighi non fanno parte del nucleo essenziale del sinallagma contrattuale, né quando siano previsti dal contratto –poiché in tal caso si tratta comunque di prestazioni secondarie– né, tantomeno, quando di essi non vi sia traccia nell'ambito degli accordi assunti tra le parti.

Nella valutazione della gravità dell'inadempimento, dunque, vanno innanzitutto distinte le violazioni delle obbligazioni costitutive del sinallagma contrattuale, che possono essere apprezzate ai fini della valutazione della gravità di cui all'art. 1455 c.c., rispetto a quelle che incidono sulle obbligazioni di carattere accessorio, che non sono idonee, in sé sole, a fondare un giudizio di gravità dell'inadempimento. Ed inoltre, può essere dato rilievo alla violazione degli obblighi generali di informativa ed avviso imposti dalla cd. buona fede integrativa soltanto in presenza di un inadempimento grave incidente sul nucleo essenziale del rapporto giuridico, ovvero di una ipotesi di abuso del diritto da parte di uno dei paciscenti.

Solo all'esito di tale articolato procedimento logico è possibile affermare che il giudice di merito abbia tenuto conto di tutte le circostanze, oggettive e soggettive, dalle quali sia possibile desumere l'alterazione dell'equilibrio contrattuale (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10995 del 27/05/2015, Rv. 635646).

Ne consegue che la Corte fiorentina, nel caso di specie, in tanto avrebbe potuto valorizzare l'inadempimento di Ductus S.r.l. agli obblighi informativi verso i promissari acquirenti, in quanto avesse individuato una ipotesi di abuso del diritto in capo alla società, o –in alternativa– un suo inadempimento direttamente incidente sul sinallagma contrattuale, rispetto al

quale l'inadempimento dell'obbligo informativo poteva valere come occasione di aggravamento del danno. In mancanza di tale disamina, nessun rilievo ha la circostanza che la promittente venditrice non avesse informato i promissari acquirenti dell'andamento dei lavori da eseguire sull'immobile compromesso in vendita, o sugli sviluppi della pratica di regolarizzazione urbanistico - edilizia in corso, anche dovendosi considerare che il medesimo obbligo generale di buona fede e correttezza cd. integrativa imponeva anche ai promissari acquirenti di attivarsi per conoscere l'andamento della vicenda negoziale nella quale essi avevano liberamente deciso di essere coinvolti.

Peraltro, non è inopportuno ribadire che la gravità dell'inadempimento *"... non va commisurata all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione"* (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15363 del 28/06/2010, Rv. 613983). Più precisamente, *"La gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. va commisurata all'interesse che la parte adempiente aveva o avrebbe potuto avere alla regolare esecuzione del contratto e non alla convenienza, per detta parte, della domanda di risoluzione rispetto a quella di condanna all'adempimento"* (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 4022 del 20/02/2018, Rv. 647949; conf. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 8212 del 27/04/2020, Rv. 657629).

La Corte toscana, dunque, avrebbe dovuto anche apprezzare l'esistenza di un interesse concreto, dell'una o dell'altra parte, o di entrambe, all'esecuzione del contratto,

posto che è rispetto a detto interesse che va apprezzata, in ultima analisi, la gravità, o meno, dell'inadempimento.

Nel caso di specie, il giudice di appello non ha fatto buongoverno dei richiamati principi. Da un lato, infatti, ha confermato la natura non perentoria dei termini previsti nel preliminare, in tal modo escludendo che la loro inosservanza, da parte di una delle parti, potesse, da sé sola, costituire un inadempimento grave ai sensi di quanto previsto dall'art. 1455 c.c. Subito dopo –e dunque in assenza di una violazione incidente in modo significativo sul sinallagma contrattuale– ha valorizzato la circostanza che la società promittente venditrice avesse omesso di osservare i doveri di informativa in favore del promittente acquirente; doveri di informativa che, tuttavia, non erano stati espressamente previsti dalle parti nel contratto e che comunque, per loro stessa natura, non costituiscono il nucleo essenziale del sinallagma di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma rappresentano obbligazioni di carattere evidentemente accessorio, dovendosi individuare il detto nucleo essenziale nello scambio tra la promessa di vendita, formulata dal promittente venditore, con l'impegno ad acquistare del promissario acquirente.

Inoltre, il giudice di secondo grado ha dato atto che il Pedri aveva lamentato l'impossibilità di ultimare le finiture dell'immobile oggetto di causa in assenza della collaborazione dei promissari acquirenti, in tal modo facendo intendere che, in concreto, l'immobile compromesso in vendita fosse quasi ultimato. Tuttavia la Corte di Appello, pur riconoscendo che l'eventuale atteggiamento non collaborativo dei signori Braun potesse *"ribaltare in parte la responsabilità per il ritardo"* (cfr. pag. 7 della sentenza) non ha approfondito la questione, limitandosi a registrare che il promittente venditore non aveva

dimostrato l'esistenza di mancate risposte dei promissari acquirenti "... alle presunte richieste di indicazioni sul *completamento dei lavori*" (cfr. pag. 8). In tal modo, il giudice di merito dapprima ha individuato un profilo potenzialmente idoneo a spiegare effetti sull'attribuzione della responsabilità per il ritardo nel completamento dei lavori, e dunque in grado di incidere in modo significativo sul sinallagma contrattuale, ma poi non lo ha adeguatamente approfondito, né sotto il profilo oggettivo –quanto, cioè, allo stato effettivo di completamento delle opere previste dal preliminare di cui è causa al momento della risoluzione– né sotto l'aspetto soggettivo –con riguardo, in particolare, all'eventuale sussistenza di una condotta ostativa, o non collaborativa, posta in essere dai promissari acquirenti. Sotto il primo profilo, infatti, l'eventuale accertamento del fatto che l'immobile fosse stato quasi ultimato, salvo le sole finiture, era certamente rilevante ai fini della valutazione sulla gravità dell'inadempimento del promittente venditore; sotto il secondo profilo, invece, l'eventuale verifica della configurabilità di una condotta omissiva dei promissari acquirenti poteva costituire elemento sufficiente a ravvisare una loro responsabilità, eventualmente concorrente, nel ritardo, e financo un profilo di abuso del diritto.

Da quanto precede deriva che la censura in esame vada accolta, con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Firenze, in differente composizione.

Dall'accoglimento del primo motivo consegue l'assorbimento delle ulteriori doglianze, con le quali il ricorrente lamenta –rispettivamente– la violazione e falsa applicazione

dell'art. 1460, secondo comma, c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., per non avere la Corte fiorentina apprezzato la contrarietà a buona fede della condotta tenuta dai signori Braun (secondo motivo) e l'omesso esame di fatti decisivi, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., per non avere la Corte distrettuale considerato che i promissari acquirenti erano costantemente informati sull'andamento delle opere in corso sull'immobile oggetto del preliminare, poiché essi tenevano direttamente rapporti con gli uffici comunali competenti (terzo motivo).

Il giudice del rinvio dovrà procedere ad un nuovo apprezzamento in merito alla gravità dell'inadempimento, partendo dall'elemento oggettivo, e dunque apprezzando la portata delle violazioni direttamente incidenti sulle obbligazioni facenti parte del nucleo essenziale del sinallagma contrattuale del contratto preliminare di compravendita di cui è causa, e considerando poi l'elemento soggettivo, rappresentato dalla condotta, collaborativa o meno, di tolleranza o meno, agevolativa o meno, ed in genere di buona o malafede, tenuta da ciascuna parte. Dovrà inoltre apprezzare, nell'ambito del predetto giudizio sulla gravità dell'inadempimento, l'eventuale mancata osservanza degli obblighi informativi, ove in concreto ravvisati, tenendo conto del fatto che essi, ove previsti nel contratto di cui è causa, non entrano a comporre il nucleo essenziale del sinallagma dello stesso; mentre, ove non previsti nel contratto, essi possono rilevare, *sub specie* di fonte integrativa del contratto, soltanto nei limiti dell'assenza dell'apprezzabile sacrificio della parte tenuta ad osservarli ed al fine di prevenire un eventuale abuso del diritto da parte di essa. Nell'ambito dell'accertamento di cui sopra, il giudice di merito dovrà altresì tener presente che in ogni caso, in assenza

del presupposto oggettivo, e quindi di una violazione direttamente incidente sul nucleo essenziale del sinallagma negoziale, non è possibile configurare un inadempimento grave, suscettibile di giustificare la risoluzione del contratto, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1455 c.c.

PQM

la Corte accoglie il primo motivo del ricorso ed assorbe gli altri. Cassa la decisione impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Firenze, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, in data 25 febbraio 2021.